

(주)고척아이파크대한뉴스테이위탁관리
부동산투자회사의 재무제표

별첨 : 독립된 감사인의 감사보고서

제 8 기

2023 년 01 월 01 일 부터

2023 년 12 월 31 일 까지

제 7 기

2022 년 01 월 01 일 부터

2022 년 12 월 31 일 까지

(주)고척아이파크대한뉴스테이위탁관리
부동산투자회사

목 차

독립된 감사인의 감사보고서	_____	1
재무제표		
재무상태표	_____	5
손익계산서	_____	6
자본변동표	_____	7
현금흐름표	_____	8
주석	_____	9
외부감사실시내용	_____	26

독립된 감사인의 감사보고서

(주)고척아이파크대한뉴스테이위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

감사의견

우리는 (주)고척아이파크대한뉴스테이위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2023년 12월 31일과 2022년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2023년 12월 31일과 2022년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 일반기업회계기준에 따라, 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

감사의견근거

우리는 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준에 따른 우리의 책임은 이 감사보고서의 재무제표감사에 대한 감사인의 책임 단락에 기술되어 있습니다. 우리는 재무제표감사와 관련된 대한민국의 윤리적 요구사항에 따라 회사로부터 독립적이며, 그러한 요구사항에 따른 기타의 윤리적 책임을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

경영진은 일반기업회계기준에 따라 이 재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는 재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

경영진은 재무제표를 작성할 때, 회사의 계속기업으로서의 존속능력을 평가하고 해당되는 경우, 계속기업 관련 사항을 공시할 책임이 있습니다. 그리고 경영진이 기업을 청산하거나 영업을 중단할 의도가 없는 한, 회계의 계속기업전제의 사용에 대해서도 책임이 있습니다.

지배기구는 회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

재무제표감사에 대한 감사인의 책임

우리의 목적은 회사의 재무제표에 전체적으로 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는지에 대하여 합리적인 확신을 얻어 우리의 의견이 포함된 감사보고서를 발행하는데 있습니다. 합리적인 확신은 높은 수준의 확신을 의미하나, 감사기준에 따라 수행된 감사가 항상 중요한 왜곡표시를 발견한다는 것을 보장하지는 않습니다. 왜곡표시는 부정이나 오류로부터 발생할 수 있으며, 왜곡표시가 재무제표를 근거로 하는 이용자의 경제적 의사결정에 개별적으로 또는 집합적으로 영향을 미칠 것이 합리적으로 예상되면, 그 왜곡표시는 중요하다고 간주됩니다.

감사기준에 따른 감사의 일부로서 우리는 감사의 전 과정에 걸쳐 전문가적 판단을 수행하고 전문가적 의구심을 유지하고 있습니다. 또한, 우리는:

- 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요왜곡표시위험을 식별하고 평가하며 그러한 위험에 대응하는 감사절차를 설계하고 수행합니다. 그리고 감사의견의 근거로서 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 부정은 공모, 위조, 의도적인 누락, 허위진술 또는 내부통제 무력화가 개입될 수 있기 때문에 부정으로 인한 중요한 왜곡표시를 발견하지 못할 위험은 오류로 인한 위험보다 큽니다.
- 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 감사와 관련된 내부통제를 이해합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다.

• 재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치와 관련 공시의 합리성에 대하여 평가합니다.

• 경영진이 사용한 회계의 계속기업전제의 적절성과, 입수한 감사증거를 근거로 계속기업으로서의 존속능력에 대하여 유의적 의문을 초래할 수 있는 사건이나, 상황과 관련된 중요한 불확실성이 존재하는지 여부에 대하여 결론을 내립니다. 중요한 불확실성이 존재한다고 결론을 내리는 경우, 우리는 재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 미래의 사건이나 상황이 회사의 계속기업으로서 존속을 중단시킬 수 있습니다.

• 공시를 포함한 재무제표의 전반적인 표시와 구조 및 내용을 평가하고, 재무제표의 기초가 되는 거래와 사건을 재무제표가 공정한 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.

우리는 여러 가지 사항들 중에서 계획된 감사범위와 시기 그리고 감사 중 식별된 유의적 내부통제 미비점 등 유의적인 감사의 발견사항에 대하여 지배기구와 커뮤니케이션합니다.

한 일 회 계 법 인

대 표 이 사 유 승 안

서울특별시 영등포구 국제금융로8길 11



2024년 3월 15일

이 감사보고서는 감사보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)재 무 제 표

(주)고척아이파크대한뉴스테이위탁관리 부동산투자회사

제 8 기

2023년 01월 01일 부터

2023년 12월 31일 까지

제 7 기

2022년 01월 01일 부터

2022년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

(주)고척아이파크대한뉴스테이위탁관리부동산투자회사 대표이사 전길우

본점 소재지 : (도로명주소) 서울시 강남구 영동대로 517

(전 화) 02-528-0497

재 무 상 태 표

제 8(당) 기 2023년 12월 31일 현재

제 7(전) 기 2022년 12월 31일 현재

회사명 : (주)고척아이파크대한뉴스테이워터관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 8(당) 기	제 7(전) 기
자 산		
I. 유동자산	27,781,029,725	330,479,794,170
1. 현금및현금성자산 (주석2,3)	26,831,439,610	330,000,828,870
2. 미수금	311,501,850	52,366,800
3. 미수수익 (주석10)	2,265,921	17,637,721
4. 선급금	25,402,090	21,255,200
5. 선급비용	155,328,084	378,366,369
6. 선급법인세	455,092,170	9,339,210
II. 비유동자산	702,633,166,977	713,296,870,292
1. 건물 (주석2,4,12,13,15)	722,354,685,941	718,688,828,547
감가상각누계액	(20,370,668,229)	(5,932,978,255)
2. 장기선급비용	541,020,000	541,020,000
3. 장기금융상품(주석2,3)	108,129,265	-
자 산 총 계	730,414,196,702	1,043,776,664,462
부 채		
I. 유동부채	539,432,246	373,007,798,798
1. 미지급금 (주석 6,13)	211,476,796	236,440,412
2. 미지급비용 (주석 6,13)	294,819,920	71,356,600
3. 예수금	22,579,850	7,201,785
4. 선수금	10,555,680	692,800,001
5. 유동성장기차입금(주석 5,6,15)	-	372,000,000,000
II. 비유동부채	577,309,597,670	504,748,159,754
1. 장기차입금 (주석 5,6,13,15)	138,850,712,100	124,965,612,100
2. 임대보증금 (주석 6)	437,764,000,000	376,972,000,000
3. 장기선수금 (주석 6)	470,000,000	2,810,547,654
4. 특별수선충당금 (주석2,7)	108,115,570	-
5. 기타비유동부채	116,770,000	-
부 채 총 계	577,849,029,916	877,755,958,552
자 본		
I. 자본금 (주석1)	18,770,000,000	18,770,000,000
1. 보통주자본금	3,770,000,000	3,770,000,000
2. 우선주자본금	15,000,000,000	15,000,000,000
II. 자본잉여금	168,822,018,020	168,822,018,020
1. 주식발행초과금	168,822,018,020	168,822,018,020
III. 결손금 (주석2,8)	35,026,851,234	21,571,312,110
1. 미처리결손금	35,026,851,234	21,571,312,110
자 본 총 계	152,565,166,786	166,020,705,910
부 채 및 자 본 총 계	730,414,196,702	1,043,776,664,462

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

손 익 계 산 서

제 8(당) 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

제 7(전) 기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

회사명 : (주)고척아이파크대한뉴스테이워터관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 8(당) 기		제 7(전) 기	
I. 영업수익		26,444,562,880		3,379,913,570
1. 임대료수익(주석2)	26,444,562,880		3,379,913,570	
II. 영업비용		34,222,563,284		15,613,639,902
1. 자산관리수수료(주석 11,13)	460,000,000		460,000,000	
2. 자산보관수수료(주석 11)	35,842,491		30,407,509	
3. 사무수탁수수료(주석 11)	80,000,000		58,730,238	
4. 감가상각비 (주석 4,10,14)	14,437,689,974		5,932,978,255	
5. 특별수선충당금전입액(주석 7,10)	108,115,570		-	
6. 지급수수료	918,172,259		621,714,348	
7. 세금과공과 (주석 14)	1,926,540,175		478,331,746	
8. 광고선전비	456,000		1,710,185,603	
9. 지급임차료 (주석 11)	15,098,040,000		5,836,004,000	
10. 부동산위탁관리수수료 (주석 11)	605,129,260		246,731,729	
11. 수선비	53,405,490		-	
12. 공가세대관리비	281,459,200		115,235,050	
13. 보험료 (주석4)	197,312,865		102,921,424	
14. 임원보수 (주석 14)	20,400,000		20,400,000	
III. 영업손익		(7,778,000,404)		(12,233,726,332)
IV. 영업외수익		3,087,252,163		790,131,643
1. 이자수익	2,939,779,629		78,283,073	
2. 잡이익	147,472,534		711,848,570	
V. 영업외비용		8,764,790,883		5,588,580,037
1. 이자비용 (주석 2,13)	8,764,788,863		5,588,580,018	
2. 잡손실	2,020		19	
VI. 법인세비용차감전순손익		(13,455,539,124)		(17,032,174,726)
VII. 법인세비용 (주석2,10)		-		-
VIII. 당기순손익		(13,455,539,124)		(17,032,174,726)

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

자 본 변 동 표

제 8(당) 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

제 7(전) 기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

회사명 : (주)고척아이파크대한뉴스테이워터관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	이 익 잉여금	총 계
2022.01.01(전기초)	18,770,000,000	168,822,018,020	(4,539,137,384)	183,052,880,636
변동내역				
당기순손익	-	-	(17,032,174,726)	(17,032,174,726)
2022.12.31(전기말)	18,770,000,000	168,822,018,020	(21,571,312,110)	166,020,705,910
2023.01.01(당기초)	18,770,000,000	168,822,018,020	(21,571,312,110)	166,020,705,910
변동내역				
당기순손익	-	-	(13,455,539,124)	(13,455,539,124)
2023.12.31(당기말)	18,770,000,000	168,822,018,020	(35,026,851,234)	152,565,166,786

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

현금흐름표

제 8(당) 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

제 7(전) 기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

회사명 : (주)고척아이파크대한뉴스테이워터관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 8(당) 기	제 7(전) 기
I. 영업활동으로 인한 현금흐름	58,719,497,399	324,029,072,568
1. 당기순이익	(13,455,539,124)	(17,032,174,726)
2. 현금의 유출이 없는 비용등의 자산	14,545,805,544	5,932,978,255
가. 감가상각비	14,437,689,974	5,932,978,255
나. 특별수선충당금 전입액	108,115,570	-
3. 현금의 유입이 없는 수익등의 차감	-	-
4. 영업활동으로 인한 자산·부채의 변동	57,629,230,979	335,128,269,039
가. 선납세금의 감소(증가)	(445,752,960)	(6,193,000)
나. 미수금의 감소(증가)	(259,135,050)	1,305,693,985
다. 미수수익의 감소(증가)	15,371,800	(17,637,721)
라. 선급금의 감소(증가)	(4,146,890)	(21,255,200)
마. 선급비용의 감소(증가)	223,038,285	(118,690,009)
바. 장기선급금의 감소(증가)	-	(541,020,000)
사. 미지급금의 증가(감소)	(24,963,616)	144,864,944
아. 미지급비용의 증가(감소)	223,463,320	71,356,600
자. 예수금의 증가(감소)	15,378,065	7,201,785
차. 선수금의 증가(감소)	(682,244,321)	692,800,001
카. 임대보증금의 증가(감소)	60,792,000,000	376,972,000,000
타. 장기선수금의 증가(감소)	(2,340,547,654)	(43,360,852,346)
파. 기타비유동부채의 증가(감소)	116,770,000	-
II. 투자활동으로 인한 현금흐름	(3,773,986,659)	(166,664,561,932)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	250,000,000,000	-
가. 단기금융상품 회수	250,000,000,000	-
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	253,773,986,659	166,664,561,932
가. 건물 취득관련	3,665,857,394	166,664,561,932
나. 단기금융상품 가입	250,000,000,000	-
다. 장기금융상품 가입	108,129,265	-
III. 재무활동으로 인한 현금흐름	(358,114,900,000)	163,711,981,110
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	13,885,100,000	163,951,812,100
가. 장기차입금차입	13,885,100,000	163,951,812,100
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	372,000,000,000	239,830,990
가. 유동성장기차입금 상환	372,000,000,000	-
나. 금융수수료	-	239,830,990
IV. 현금의 증감(하·배)	(303,169,389,260)	321,076,491,746
V. 기초의 현금	330,000,828,870	8,924,337,124
VI. 기말의 현금	26,831,439,610	330,000,828,870

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

주석

제 8(당) 기 2023년 12월 31일 현재

제 7(전) 기 2022년 12월 31일 현재

회사명 : (주)고척아이파크대한뉴스테이위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

1-1. 회사의 개요

(주)고척아이파크대한뉴스테이위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2016년 10월 31일에 설립되었습니다. 회사의 주요 목적 사업은 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 주택건설사업, 부동산의 개발사업, 부동산의 임대차 사업을 통해 자산을 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

회사의 본점 소재지는 서울시 강남구 영동대로 517(삼성동)이며, 사업연도는 매년 1월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료합니다. 단, 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 12월 31일에 종료합니다.

1-2. 회사의 개황

구 분	내 용
회 사 명	(주)고척아이파크대한뉴스테이위탁관리부동산투자회사
설립연월일	2016년 10월 31일
대 표 자	전 길 우
본점소재지	서울시 강남구 영동대로 517(삼성동)
목 적 사 업	<p>회사는 부동산투자회사법에 따라 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자, 운용과 직접 관련된 업무 기타 부동산 투자회사법 또하는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분 2. 부동산의 개발사업 3. 주택건설사업 4. 부동산의 임대차 5. 증권의 매매 6. 금융기관에의 예치 7. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분 8. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득, 관리, 처분

당기말 및 전기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
30,000,000	1,877,000	10,000	18,770,000

주주명	당기말					
	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
(주)뉴스테이허브제3호 위탁관리부동산투자회사	-	0.0%	1,500,000	100.0%	1,500,000	79.9%
에이치디씨현대산업개발(주)	347,000	92.0%	-	0.0%	347,000	18.5%
대한토지신탁(주)	30,000	8.0%	-	0.0%	30,000	1.6%
합계	377,000	100.0%	1,500,000	100.0%	1,877,000	100.0%

<전기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
30,000,000	1,877,000	10,000	18,770,000

주주명	전기말					
	보통주		종류주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
(주)뉴스테이허브제3호 위탁관리부동산투자회사	-	0.0%	1,500,000	100.0%	1,500,000	79.9%
에이치디씨현대산업개발(주)	347,000	92.0%	-	0.0%	347,000	18.5%
대한토지신탁(주)	30,000	8.0%	-	0.0%	30,000	1.6%
합계	377,000	100.0%	1,500,000	100.0%	1,877,000	100.0%

2. 중요회계처리방침

회사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성하고 있으며, 회사가 채택하고 있는 중요한 회계처리방침은 다음과 같습니다.

2-1. 현금및현금성자산

회사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동의 위험이 경미한 금융상품으로서 취득 당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내인 것을 현금및현금성자산으로 처리하고 있습니다.

2-2. 유형자산

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작용가 및 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는 데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는 데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되어 있습니다. 유형자산의 경제적 사용이 종료된 후에 원상회복을 위하여 그 자산을 제거, 해체하거나 또는 부지를 복원하는데 소요될 것으로 추정되는 원가가 충당부채의 인식요건을 충족하는 경우 그 지출의 현재가치도 취득원가에 포함하고 있습니다. 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 생산능력 증대, 내용연수 연장, 상당한 원가절감 또는 품질향상을 가져오는 등 미래경제적효익의 유입 가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

당사는 유형자산을 취득원가에서 아래의 추정내용연수와 건물을 정액법에 따라 산정된 감가상각누계액을 차감한 금액으로 표시하고있습니다.

구분	추정내용연수
건물	50년

2-3. 수익의 인식기준

회사는 임대수익의 경우에는 기간의 경과에 따라 발생하는 부분을 구분하여 인식하고, 분양전환 수익의 경우에는 재화에 대한 통제와 소유권에 따른 중요한 위험과 보상이 이전되는 시점에 수익으로 인식하고 있습니다.

2-4. 법인세비용

회사의 법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 한편, 세무조정 등으로 발생하는 일시적 차이에 대한 법인세효과를 이연법인세자산 또는 이연법인세부채의 과목으로 하여 차기 이후에 발생하는 이연법인세부채 또는 이연법인세자산과 상계처리하고 있으나, 일시적 차이로 인한 법인세효과는 실현가능성이 불확실하여 계상하지 아니하였습니다.

2-5. 금융자산과 금융부채의 측정

최초측정

회사는 금융자산과 금융부채의 최초인식시 공정가치로 측정하고 있으며, 이 때의 공정가치는 일반적으로 거래가격(금융자산의 경우에는 제공한 대가의 공정가치, 금융부채의 경우에는 수취한 대가의 공정가치)입니다. 그러나 장기연불조건의 매매거래, 장기금전대차거래 또는 이와 유사한 거래에서 발생하는 채권채무로서 명목금액과 공정가치의 차이가 유의적인 경우에는 공정가치로 평가합니다.

제공(수취)한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었다면 그 금융상품의 공정가치는 시장가격으로 평가하되, 시장가격이 없는 경우에는 평가기법(현재가치평가기법을 포함)을 사용하여 공정가치를 추정합니다. 다만, 제공하거나 수취한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었더라도, 자금의 사용에 따른 반대 급부(예를 들어 생산물 공급가액의 제약 등)를 부과하거나 제공하는 자금의 조달과 사용의 연계성이 확실한 경우 및 임대차보증금에 대하여는 거래가격 전체를 금융상품의 최초인식액으로 하고 있습니다. 회사는 단기매매증권, 파생상품(위험회피회계를 적용하는 경우는 제외)과 같이 최초 인식 이후 공정가치로 측정하고 공정

가치의 변동을 당기손익으로 인식하는 금융자산이나 금융부채가 아닌 경우에는 당해 금융자산의 취득 또는 금융부채의 발행과 직접적으로 관련된 거래원가를 최초인식하는 공정가치에 가산 또는 차감하고 있습니다.

회사는 금융상품의 현재가치 측정시에 당해 거래의 내재이자율을 적용하고 있으나, 이러한 이자율을 구할 수 없거나 동종시장이자율과의 차이가 유의적인 경우에는 동종시장이자율을 적용하고, 동종시장이자율을 실무적으로 산정할 수 없는 경우에는 객관적이고 합리적인 기준에 의하여 산출한 가중평균이자율을 적용하고 있으며, 가중평균이자율을 산출하기 위한 객관적이고 합리적인 기준이 없는 경우에는 회사채 유통수익률을 기초로 회사의 신용도 등을 반영하여 회사에 적용될 자금조달비용을 합리적으로 추정하여 적용합니다.

후속측정

회사는 금융자산 및 금융부채에 대하여 유효이자율법을 적용하여 상각후원가로 측정하고 있습니다.

2-6. 특별수선충당부채

회사는 임대주택의 장기 수선계획을 수립하고 임대주택의 보수 및 교체에 필요한 특별수선충당부채를 민간임대주택에 관한 특별법 제53조, 민감임대주택에 관한 특별법 시행령 제43조에 근거하여 표준건축비의 1만분의 1를 적용하여 적립하고, 관련 특별수선충당부채전입액을 당기비용으로 계상하고 있습니다.

2-7. 이익잉여금

회사는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 적용 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 적용 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당이 가능합니다.

3. 금융상품의 구분 및 공정가치

당기말 및 전기말 현재 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	계정명	금 액		비 고
		당기말	전기말	
현금및현금성자산	현금및현금성자산	26,831,440	330,000,829	
기타금융자산	장기금융상품	108,129	-	사용제한 예금
합계		26,939,569	330,000,829	

4. 유형자산

4-1. 유형자산의 변동

당기 및 전기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구분	건물
당기초	712,755,850
당기 취득	3,665,857
감가상각	(14,437,690)
당기말	701,984,018
취득원가	722,354,686
상각누계액	(20,370,668)

<전기>

(단위 : 천원)

구분	건설중인자산	건물	합계
전기초	551,498,207	-	551,498,207
전기 취득	150,189,007	17,001,615	167,190,622
계정대체	(701,687,214)	701,687,214	-
감가상각	-	(5,932,978)	(5,932,978)
전기말	-	712,755,850	712,755,850
취득원가	-	718,688,829	718,688,829
상각누계액	-	(5,932,978)	(5,932,978)

4-2. 보험가입 내역

당기말 회사가 가입하고 있는 보험의 종류, 보험금액의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	보험의 종류	세부내역	부보금액	납입보험료	보험가입기간	보험회사
서울 구로구 중앙로 5길 59 / 경인로 43길 49	재산종합보험	건물(MD, RD)	873,665,432	152,285	2023년 8월 31일 ~ 2024년 8월 31일	삼성화재
	기업유지보험	건물	48,868,724	11,531		
	일반책임보험	일반배상 - 구내치료비	5,000/1인당 5,000/1사고당	65,946		
		일반배상 - 시설소유	10,000,000/1사고당			
		실내주차장	500,000/1사고당			
		실외주차장	500,000/1사고당			
	승강기사고배상 책임보험	대인	80,000/1인당	3,055		
		대물	10,000/1사고당			
	영업배상 책임보험	대인 및 대물 일괄	1,000,000	450	2023년 8월 30일 ~ 2024년 8월 30일	
	가스사고배상 책임보험	대인	150,000/1인당	20		
		대물	1,000,000/1사고당			
	놀이시설 관리주체 위험담보	대인	80,000/1인당	57		
		대물	10,000/1사고당			
		구내치료비	5,000/1사고당			

5. 차입금

당기말 및 전기말 현재 회사의 차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	차입처	최초차입일	만기	연이자율	당기말	전기말
Tranche A	한국산업은행	2018-09-27	2023-05-27	3.50%	-	313,368,000
	삼성생명보험 주식회사	2018-09-27	2023-05-27	3.50%	-	29,316,000
	주식회사 국민은행	2018-09-27	2023-05-27	3.50%	-	29,316,000
후순위대출	대한민국(주택도시기금)	2020-06-30	2032-06-30	2.50%	138,850,712	124,965,612
합 계					138,850,712	496,965,612
유동성 장기차입금					-	372,000,000
장기차입금					138,850,712	124,965,612

(주1) 당기중 Tranche A 의 만기가 도래하여 전액 상환 완료하였습니다.

한편, 회사가 차입금 조달과 관련하여 금융기관과 체결한 약정의 주요 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	차입처	약정이자율	약정한도	비고
Tranche A	한국산업은행	3.50%	320,600,000	만기상환 / 미인출수수료:0.03%
	삼성생명보험 주식회사	3.50%	30,000,000	
	주식회사 국민은행	3.50%	30,000,000	
후순위대출	대한민국(주택도시기금)	2.50%	138,851,000	
합 계			519,451,000	

(주1) Tranche A 대출과 관련하여 회사는 대출원리금의 상환에 대한 보증채무를 주택도시보증공사가 부담하는 것을 내용으로 하는 표준사업약정서를 체결하였습니다.

6. 금융부채

당기말 및 전기말 현재 회사의 금융부채의 만기 분석 내용은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 미만	5년 초과	합계
미지급금	211,477	-	-	211,477
미지급비용	294,820	-	-	294,820
장기차입금	-	-	138,850,712	138,850,712
임대보증금(주1)	-	437,764,000	-	437,764,000
장기선수금(주2)	-	470,000	-	470,000
합 계	506,297	438,234,000	138,850,712	577,591,009

(주1) 기본계약기간은 2년이나 임차인의 권리에 따라 2년 단위로 연장 가능합니다.

(주2) 임대차계약에 따른 계약보증금으로 입주 시점이 도래하지 않음에 따라 장기선수금으로 분류하였습니다.

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 미만	5년 초과	합계
미지급금	236,440	-	-	236,440
미지급비용	71,357	-	-	71,357
장기차입금	372,000,000	-	124,965,612	496,965,612
임대보증금(주1)	-	376,972,000	-	376,972,000
장기선수금(주2,3)	-	2,810,548	-	2,810,548
합 계	372,307,797	379,782,548	124,965,612	877,055,957

(주1) 기본계약기간은 2년이나 임차인의 권리에 따라 2년 단위로 연장 가능합니다.

(주2) 임대차계약에 따른 계약보증금으로 입주 시점이 도래하지 않음에 따라 장기선수금으로 분류하였습니다.

(주3) 상기 장기선수금 중 일부금액에 대하여 회사는 임대보증금의 상환에 대한 보증채무를 주택도시보증공사가 부담하는 것을 내용으로 하는 표준사업약정서를 체결하였습니다.

7. 특별수선충당부채

당기 회사의 특별수선충당부채의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기
당기초	-
증가	108,116
감소	-
당기말	108,116

8. 결손금처리계산서

회사의 당기 및 전기 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

제 8(당) 기	2023년 01월 01일 부터 2023년 12월 31일 까지	제 7(전) 기	2022년 01월 01일 부터 2022년 12월 31일 까지
처리에정일	2024년 03월 29일	처리확정일	2023년 03월 30일

(단위 : 천원)

과 목	당기		전기	
I. 미처리결손금		35,026,851		21,571,312
1. 전기이월미처리결손금	21,571,312		4,539,137	
2. 당기순손실	13,455,539		17,032,175	
II. 결손금처리액		-		-
III. 차기이월미처리결손금		35,026,851		21,571,312

9. 포괄손익계산서

당기 및 전기 회사의 포괄손익은 당기순손익과 동일합니다.

10. 법인세비용 및 이연법인세자산(부채)

10-1. 당기 및 전기의 법인세부담액 및 법인세비용은 없습니다.

10-2. 당기 중 회사의 일시적차이의 증감내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	기초	감소	증가	기말
감가상각비	283	-	-	283
미수수익	(17,638)	(17,638)	(2,266)	(2,266)
특별수선충당금 전입	-	-	108,116	108,116
합계	(17,354)	(17,638)	105,850	106,133

회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제52조 2항에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순손익 및 과세소득, 자본적지출계획 및 배당여력 현금보유액 등을 종합적으로 판단하여 이익을 초과하여 배당할 수 있으며 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

11. 수수료비용 및 주요 약정사항

11-1. 자산관리계약

회사는 대한토지신탁 주식회사와 자산관리위탁계약을 체결하고 부동산의 취득, 개발, 임대, 관리, 개량 및 처분 등 회사의 목적 사업과 관련한 업무를 위탁하고, 자산관리위탁계약서상 기본 운용수수료(분기별 지급) 및 청산수수료를 지급합니다.

11-2. 일반사무위탁계약

회사는 신한아이타스 주식회사와 일반사무위탁계약을 체결하고 회사의 목적사업과 관련한 일반사무를 위탁하였으며, 일반사무위탁계약서에 따른 보수를 매 분기 종료 후 지급합니다.

11-3. 자산보관계약

회사는 엔에이치투자증권 주식회사와 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산 보관 및 관리업무를 위탁하는 자산보관계약을 체결하고, 자산보관계약서에 따른 보수를 매 분기 종료 후 지급합니다.

11-4. 토지임대차계약

회사는 본 건 대상부지의 소유주인 (주)토지지원리츠제1호위탁관리부동산투자회사(이하 "토지지원리츠제1호")와 사업기간 동안 토지를 임차하는 토지임대차계약을 체결하고, 토지임대차계약서에 따른 임차료를 매월말 지급합니다. 의무임대기한이 지난 후 본 건 회사와 토지지원리츠제1호는 건물과 토지를 일괄 매각한 후, 매각대금은 토지임대차계약서 제7조 5항의 순서에 따라 각각 배분합니다.

11-5. 부동산위탁관리계약

회사는 에이치디씨랩스 주식회사와 임대차계약관리 등의 업무를 위탁하는 주택임대관리 위수탁계약을 체결하고, 주택임대관리 위수탁계약에 따른 보수를 매월 지급합니다.

12. 금융비용 자본화

회사가 당기 중 자본화한 금액은 없으며, 전기 중 자본화한 금융비용의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	전기
장기차입금 이자비용	8,778,692
금융수수료	107,510
합계	8,886,202
운용수익	-
자본화한 금융비용	8,886,202
손익계산서 금융비용	5,588,580

한편, 회사가 전기에 금융비용을 자본화함에 따라 재무상태표 및 손익계산서 주요 항목에 미친 영향은 다음과 같습니다.

<전기>

(단위 : 천원)

구 분	자본화한 경우(A)	자본화하지 않은 경우(B)	차 액(A-B)
건설중인자산	718,688,829	709,802,626	8,886,202
이자비용	(5,588,580)	(14,367,272)	8,778,692
금융수수료	-	(107,510)	107,510
이자수익	78,283	78,283	-
당기순손익	(17,032,175)	(25,918,377)	8,886,202

13. 특수관계자와의 주요거래

13-1. 당기 및 전기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	내용	당기	전기
대한민국 (주택도시기금의 운용관리자인 국토교통부 장관의 수탁대리인, 주택도시보증공사)	건설중인자산 취득	-	2,018,444
	이자비용 지급	2,520,235	1,044,233
HDC현대산업개발(주)	건설중인자산 취득	-	115,072,171
대한토지신탁(주)	자산관리수수료	460,000	460,000
합 계		2,980,235	118,594,848

13-2. 당기말 및 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	내용	당기말	전기말
대한민국 (주택도시기금의 운용관리자인 국토교통부장 관의 수탁대리인, 주택도시보증공사)	장기차입금	138,850,712	124,965,612
	미지급비용	294,820	-
합 계		139,145,532	124,965,612

14. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

회사의 당기 및 전기 중 부가가치 산정에 필요한 계정과목과 금액은 다음과 같습니다

(단위 : 천원)

구 분	당기	전기
임원보수	20,400	20,400
세금과공과	1,926,540	478,332
감가상각비	14,437,690	5,932,978
합계	16,384,630	6,431,710

15. 현금흐름표

회사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

내역	당기	전기
장기차입금의 유동성대체	-	372,000,000
장기선급비용의 선급비용 대체	-	259,676
건설중인자산의 건물 대체	-	701,687,214
합계	-	1,073,946,890

16. 재무제표 확정일 등

당사의 재무제표는 2024년 3월 29일 정기주주총회에서 최종 승인될 예정이며, 보고기간 종료일 이후 감사보고서 작성일 사이에 발생한 중요한 변동사항은 없습니다.

외부감사 실시내용

「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제18조제3항의 규정에 의하여 외부감사 실시내용을 첨부합니다.

1. 감사대상업무

회 사 명	(주)고척아이파크대한뉴스테이위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2023년 01월 01일	부터	2023년 12월 31일	까지

2. 감사참여자 구분별 인원수 및 감사시간

(단위 : 명, 시간)

감사참여자 인원수 및 시간		품질관리 검토자 (심리실 등)		감사업무 담당 회계사						전산감사· 세무·가치평가 등 전문가		건설계약 등 수주산업 전문가		합계	
				담당이사 (업무수행이사)		등록 공인회계사		수습 공인회계사							
				당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기
투입 인원수		1	1	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-	3	3
투입 시간	분·반기검토	3	3	4	4	12	12	-	-	-	-	-	-	19	19
	감사	5	4	6	5	21	20	-	-	-	-	-	-	32	29
	합계	8	7	10	9	33	32	-	-	-	-	-	-	51	48

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역					
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2023.10.04~2023.10.05				2 일
	주요내용	-				
현장감사 주요내용	수행시기		투입인원			
			상주		비상주	
	2024.02.05-2024.02.07	3 일	1 명	1 명	실증적 분석절차 및 세부테스트 수행	
	-	- 일	- 명	- 명	-	
	-	- 일	- 명	- 명	-	
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기	-				- 일
	실사(입회)장소	-				
	실사(입회)대상	-				
금융자산실사(입회)	실사(입회)시기	-				- 일
	실사(입회)장소	-				
	실사(입회)대상	-				

외부조회	금융거래조회	O	채권채무조회	-	변호사조회	-
	기타조회	-				
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	2	회			
	수행시기	2023.10.04, 2024.03.15				
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-				
	수행시기	-			-	일

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2023년 10월 04일	감사, 담당이사 및 담당회계사	서면회의	전반 감사계획에 대한 논의
2	2024년 03월 15일	감사, 담당이사 및 담당회계사	서면회의	감사결과에 대한 논의